

Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO)

Veranlassung

Der Jahresbericht 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur stellt umfassend klar, wie dringend eine Kehrtwende hin zu einer neuen Umbaukultur vollzogen werden muss. Der Bau- und Gebäudesektor in Deutschland verursacht demnach 90% des Rohstoffverbrauchs, 55 % aller Abfälle und 40% der Treibhausgasemissionen (Quellen: BBSR 2020, dena 2021, Destatis 2022).

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) möchte daher einen Vorschlag unterbreiten, die Musterbauordnung bzw. die Bauordnungen der Länder dahingehend anzupassen, dass der Bestandserhalt im Sinne der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen gefördert wird. Weiterhin soll die Nachverdichtung im Bestand erleichtert und in diesem Zuge auch ein starker Fokus auf die grüne Infrastruktur gelegt werden.

Ziel ist eine kompakte Stadt- und Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen bei möglichst geringem Einsatz neu erstellter Bausubstanz. Es soll Regenwasserretention, Förderung der Artenvielfalt und die Vermeidung von Hitzeinseln in urbanen Räumen mit einem qualifizierten Freiflächenplan nachgewiesen werden. Damit möchte die BAK einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Kommunen im Sinne der von der Bundesstiftung Baukultur ausgerufenen "Neuen Umbaukultur" leisten.

Innerhalb der BAK hat die Projektgruppe Umbauordnung (PG) diesen Vorschlag erarbeitet. Dabei wurde eine Zusammenschau der Bauordnungen der Länder erstellt und im Sinne des Bestandsschutzes sinnvolle Regelungen im vorliegenden Vorschlag in Bezug genommen. Weiterhin wurde ein Vorschlag des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) zum qualifizierten Freiflächenplan weitgehend übernommen.

Zentrale Forderungen der BAK

- Erleichterungen von Abweichungen sowohl für den Bestand als auch für den Neubau, um zum einen Abrisse von Bestand aufgrund nicht leistbarer Anforderungen zu vermeiden und um zum anderen innovative ressourcensparende Bauweisen auch im Neubau zu erleichtern (§ 67)
- Erleichterung bei Aufstockungen und Nutzungsänderung durch Beibehaltung von Anforderung der ursprünglichen Gebäudeklasse
- Einführung eines eigenen Paragraphen zum Bestand nach dem Vorbild der bayerischen Bauordnung, um auf dessen Besonderheiten einzugehen
- Regelung zum ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung beim Rückbau von Gebäudeabrissen aber auch grundsätzlich für Neubauten in einem bundeseinheitlichen Gebäuderessourcengesetz
- Einführung des qualifizierten Freiflächenplans (QFP) zum gebündelten Nachweis von Regenwasserretention, Förderung der Artenvielfalt und der Vermeidung von Hitzeinseln auf beplanten Grundstücken
- Beibehaltung von bauzeitlichen Anforderungen bei Bestandsgebäuden, wenn dies nicht den Schutzziele der Bauordnung entgegensteht
- Bessere personelle und digitale Ausstattung der Verwaltung und Aufstockung der Leistungsfähigkeit der unteren Bauaufsicht zum Beispiel zur Beurteilung von Lebenszyklusbilanzen und Rückbaukonzepten

Im Folgenden die Änderungsvorschläge für die relevanten Paragraphen der MBO

§ 2 Begriffe

(1) - (2) ...

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m, 6

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude erstmalig geringfügig verändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend.

Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor

1. bei einer Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder

2. einer Erhöhung der Bruttogrundfläche um nicht mehr als 25 %.¹

Bestehende Gebäude sind Gebäude, deren Aufnahme der Nutzung mindestens fünf Jahre zurückliegt. Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. 3Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) ...

¹ Die Möglichkeit, gemäß § 80a Abs. 1 zusätzliche Anforderungen stellen zu können, wenn dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist, bleibt unberührt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass **keine Gefahr oder Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit entsteht und besonders erhaltenswerte Bausubstanz sowie die natürlichen Lebensgrundlagen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit und in der Verantwortung für die künftigen Generationen, erhalten und geschützt werden. Der Erhaltung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen dienen insbesondere Maßnahmen**

1. zur Reduzierung des Flächenverbrauchs,
2. zur Förderung des Klimaschutzes,
3. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels,
4. zur Schonung von Ressourcen einschließlich der Wiederverwendung von Bauprodukten und Baustoffen,
5. zum Schutz der Arten und
6. zum Schutz oder zur Förderung der Biodiversität.

Dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) **Bei Gebäuden darf die Nutzung erst aufgenommen werden**, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück einen öffentlich-rechtlich gesicherten **Zugang** zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

(2) ...

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

(1) - (2) ...

(3) **4. bei Maßnahmen im Bestand unter Wahrung des brandschutzrechtlichen Abstandes**

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet

1. Dächer und Dachaufbauten mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll,
2. Dächer und Dachaufbauten mit einer Neigung von 45 - 70 Grad zu einem Drittel.

Dächer und Dachaufbauten von einer Neigung unter 45 Grad bleiben unberücksichtigt.

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) ...

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und

.....

(8) ...

(9) Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, deren Außenwände die nach diesem Gesetz erforderlichen Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen nicht einhalten, sind zulässig:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen,
4. die Errichtung und die Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten,
5. die nachträgliche Errichtung oder der Ersatz von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse nicht größer ist als die bisherige Unterschreitung.

(10) Bei bestehenden Gebäuden bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Bauwerksbegrünung, Kinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen **und dauerhaft zu unterhalten**, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen und zur Bauwerksbegrünung treffen.
3. **Bei der Anlegung unterbauter Fläche muss ein ausreichend durchwurzelbarer Boden- oder Substrataufbau gewährleistet sein, um die Anforderungen gemäß Satz 1 zu erfüllen. Absatz 4 gilt entsprechend.**

(2) Fassaden und/oder Dächer baulicher Anlagen sowie unterbaute Flächen sind mindestens in dem Umfang zu begrünen, in dem durch Versiegelung auf dem Baugrundstück Pflanzflächen wegfallen und kein Ausgleich des Verlustes der Begrünung auf anderen Flächen erfolgt. Satz 1 gilt nicht, wenn das Bauplanungsrecht oder andere Rechtsvorschriften andere vorrangige Anforderungen der Fassaden- oder Dachflächen vorschreiben.

(3) Wasserspeichernde Einrichtungen sind regelhaft herzustellen, um

1. bei Starkregenphasen Retentionsraum zur Entlastung der Ableitungssysteme vorzuhalten
2. die Versorgung der Pflanzen auch in Trockenphasen zu gewährleisten und
3. gespeichertes Regenwasser zur Entlastung der Frischwasserversorgung auch anderweitig als Brauchwasser verwenden zu können.

(4) Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann verlangt werden, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um

1. Retentionsraum für unverschmutztes Niederschlagswasser zu erhalten oder herzustellen,
2. überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden,
3. die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzupassen oder
4. eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen.

Die Vorgaben können sich auch auf einzelne Teilbereiche des Grundstückes und/oder baulicher Anlagen beziehen.

(5) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

(6) Die Einhaltung der Anforderungen nach den Abs. 1-5 ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach § 66 Abs. 5 nachzuweisen.

§ 16 a Bauarten²

§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) Neue und wiederzuverwendende² Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(2) ...

§ 30 Brandwände

(1) – (4) ...

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen. Satz 2 gilt für bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.

(6) ...

² Hinsichtlich wiederzuverwendender Baustoffe sind weitere Regelungen im Bereich der Bauarten und im Bauproduktenrecht erforderlich.

§ 32 a Anforderungen bei Nutzungsänderungen

Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden umgenutzt werden, so sind auf bestehende Bauteile §§ 27 bis 32 nicht anzuwenden.

§ 39 Aufzüge

(1) – (3) ...

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. **Satz 1 gilt nicht für bestehende Gebäude, wenn**

1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder
2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Vollgeschosse errichtet werden.

(5) ...

§ 47 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, **in bestehenden Gebäuden mindestens 2,20 m**. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

(2) ...

§ 48 Wohnungen

(1) ...

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, **Gehhilfen, Rollstühle** und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. **Dies gilt nicht für Aufstockungen im Bestand, wenn die Herstellung wirtschaftlich unzumutbar ist.**

(3) Jede Wohnung muss **eine** Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

§ 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzer herzustellen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4). Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein. Werden öffentlich zugängliche bauliche Anlagen geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so muss der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen nicht gedeckt werden. Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

(2) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4). Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.

(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

alternativ:

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Bei Maßnahmen an einem bestehenden Gebäude muss der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nicht gedeckt werden.

(2) ...

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) ...

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig für die Überwachung der Lebenszyklusbilanz und die ordnungsgemäße Führung des

Gebäuderessourcenpasses³. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(3) ...

§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) - (2) ...

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1 **und**
2. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des § 66 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 gilt entsprechend.

(4) ...

§ 65 Bauvorlageberechtigung

(1) ...

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Ingenieurkammer geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land ... ;
3. die Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden.
4. **die Berufsbezeichnung "Landschaftsarchitekt" führen darf, für Baumaßnahmen, die zu den Berufsaufgaben eines Landschaftsarchitekten gehören, oder**
5. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens nachweist, [...] für die dienstliche Tätigkeit.

³ Hinsichtlich der Lebenszyklusbilanz und des Gebäuderessourcenpasses handelt es sich um eine Vorratsregelung, die erst zur Anwendung kommen kann, wenn die für die Bilanz und den Pass erforderlichen weiteren gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden.

§ 66 Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz, an die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, an die Bauwerksbegrünung, an die Kinderspielplätze sowie an die THG-Bilanz und den Gebäuderessourcenpass⁴ ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 anderes bestimmt ist. Der bautechnische Nachweis der THG - Bilanz⁵ ist auch bei der Beseitigung von baulichen Anlagen zu führen.

(2) – (4) ...

(5) Der Nachweis der Anforderungen an die nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, an die Bauwerksbegrünung und an Kinderspielplätze nach § 8, ist für Wohnungsbauten ab drei Wohneinheiten sowie bei Sonder- und Gewerbebauten oder bei entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu führen. Zur Führung des Nachweises ist die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 3a erforderlich.

§ 67 Abweichungen und Befreiungen

(1) Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

(2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

1. zur Modernisierung von Gebäuden, Teilung von Nutzungseinheiten oder Schaffung von zusätzlichen Flächen durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern,
3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau,

wenn den Abweichungen nicht öffentliche Belange entgegenstehen.

⁴ Hinsichtlich der THG-Bilanz und des Gebäuderessourcenpasses handelt es sich um eine Vorratsregelung, die erst zur Anwendung kommen kann, wenn die für die Bilanz und den Pass erforderlichen weiteren gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden.

⁵ siehe Fußnote 4

(3) Ferner sollen Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 49 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zugelassen werden

1. bei Gemeinschaftsunterkünften, die der vorübergehenden Unterbringung oder dem vorübergehenden Wohnen dienen,
2. bei baulichen Anlagen, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind und die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden (Behelfsbauten),
3. bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten, wie Geschirrhütten,
4. bei freistehenden anderen Gebäuden, die allenfalls für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser oder Schutzhütten

wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(4) Von den Vorschriften in den §§ 4 bis 51 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes soll eine Abweichung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor. Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden.

(5) § 85a Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt⁶. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

(6) Ist für verfahrensfreie Vorhaben eine Abweichung oder eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich, so ist diese in Textform besonders zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. § 71 Abs. 1 findet entsprechende Anwendung

§ 80 a Bestehende bauliche Anlagen

(1) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

⁶ § 85a Abs. 1 Satz 3 und § 67 sind als ein Gesamtsystem zu betrachten, um erforderliche Erleichterungen umfassend insbesondere im Sinne des „Gebäudetyps E“ zu erzielen. Deshalb ist es notwendig, die vorgeschlagenen Änderungen in beiden Vorschriften umzusetzen.

(2) Werden bestehende bauliche Anlagen geändert, auch in Form einer Aufstockung, oder in ihrer Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile einschließlich der Schalldämmung keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind. Bei Änderungen nach Satz 1 gilt dies nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen. Abs. 1 sowie Anforderungen aus sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechtes bleiben unberührt.

(3) Bei Sonderbauten im Sinne von § 2 Abs. 4 können, um den besonderen Anforderungen des Sonderbaus gerecht zu werden, gemäß § 51 weitergehende Anforderungen an die Bauteile gestellt werden, als sie im Bestand vorhanden sind.

(4) Bei bestehenden baulichen Anlagen, die vor dem 01.01.1947 errichtet oder geändert wurden, wird widerleglich vermutet, dass die Errichtung oder Änderung rechtmäßig erfolgten.

§ 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

(1) [Die Bauaufsichtsbehörde/Der Prüfsachverständige] kann verlangen, dass [ihr/ihm] Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn [die Bauaufsichtsbehörde/der Prüfsachverständige] der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat. Bei der Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen ist die Zustimmung binnen 4 Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeige zu erteilen, wenn

1. ein Rückbau- und Verwertungskonzept gemäß den gesetzlichen Vorschriften vorliegt,
2. der Umfang der vernichteten grauen Energie bilanziert ist und
3. der Nachweis über die Entrichtung der THG-Verbrauchsgebühr geführt ist.⁷

(2) ...

§ 85 Rechtsvorschriften

(1) – (2) ...

(3) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Satz 1, 16 a Abs. 1 und 16 b Abs. 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen und einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, sowie die Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten

⁷ Hinsichtlich des Rückbau- und Verwertungskonzeptes, der Bilanz zum Umfang der vernichteten grauen Energie und der THG-Verbrauchsgebühr handelt es sich um eine Vorratsregelung, die erst zur Anwendung kommen kann, wenn die hierfür erforderlichen weiteren gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden.

Beseitigung von Anlagen nach § 61 Abs. 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,

...

§ 85a Technische Baubestimmungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen **ist eine Abweichung zuzulassen**, wenn mit einer anderen Lösung **in gleichem Maße** die Anforderungen **des § 3 Satz 1 erfüllt** werden **und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist**; §§ 16a Abs. 2, 17 Abs. 1 und 67 Abs. 1 bleiben unberührt.